

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4094-SOT-1300

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 SEP 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número PAOT-2025-4094-SOT-1300, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de junio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y vibraciones), por las actividades de un taller mecánico ubicado en calle Villa Motolinia 67 y/o L-3, colonia de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de julio de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, las acciones de promoción del cumplimiento voluntario y requerimientos a la persona responsable, así como las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y vibraciones), como es: la Ley de Desarrollo Urbano para Distrito Federal, la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada el 18 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-004-AMBT-2004, establece las condiciones de medición y



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4094-SOT-1300

los límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en la ciudad de México-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

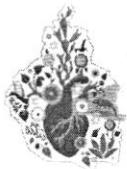
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la **Ley de Desarrollo Urbano** del Distrito Federal, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la ahora Ciudad de México, mediante la **regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

El artículo 48 de la Ley antes citada define al Ordenamiento Territorial, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto **establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la ahora Ciudad de México, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación.** -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** y los **Programas Parciales**, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los **instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano** de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su demarcación territorial. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé que “(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...).”.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4094-SOT-1300

Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que **la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas**; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

Derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio investigado le corresponde la **zonificación H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), **donde el uso de suelo para taller automotriz se encuentra prohibido.** -----

En este sentido, durante el reconocimiento de fecha 06 de agosto de 2025, realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el domicilio objeto de denuncia, se advirtió un inmueble preexistente con acceso vehicular, donde no se observó nomenclatura visible ni razón social, no obstante por un resquicio en el zaguán se constató que, al interior se observó una camioneta estacionada; sin embargo, no se advirtieron herramientas relativas a un taller mecánico o automóviles que estén siendo intervenidos, tampoco se constató personal referente a taller mecánico. -----

Asimismo, en dicha diligencia se notificó el oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 15 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como propietario del inmueble manifestó que el inmueble tiene un uso actual de habitacional unifamiliar, con área de estacionamiento techado mismo que se encuentra desocupado, el cual es utilizado para resguardo de autos propios y no cuenta con ningún tipo de equipo relacionado con mecánica automotriz, para ello adjuntó como medio de prueba diversas imágenes fotográficas en donde se advierte el inmueble desocupado (sin enseres, muebles materiales, ni herramientas).-----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió Certificado de Uso de Suelo que acrediten las actividades de taller automotriz para el predio objeto de investigación, sin respuesta hasta la emisión de la presente resolución. -----

Adicionalmente, derivado de una nueva consulta realizada en fecha 23 de septiembre de 2025, en el Sistema de Información Geográfica se advierte que **no existen antecedentes de trámites** de Certificados de Uso de Suelo para el predio objeto de investigación. -----

Con la finalidad de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General del Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de



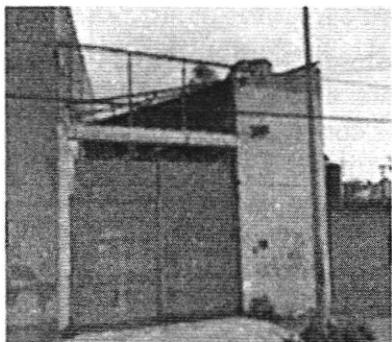
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

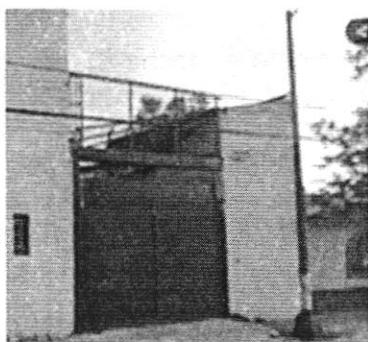
Expediente: PAOT-2025-4094-SOT-1300

suelo), por las actividades de un taller automotriz, sin respuesta hasta la fecha de la emisión de la presente resolución. -----

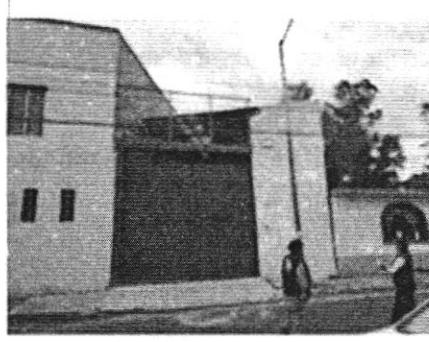
Adicionalmente, en un análisis con la imagen de Google Maps, se advierte que **de febrero de 2016 hasta noviembre de 2021**, se advierte un inmueble con un portón metálico de doble altura, donde no se observa razón social o actividades relacionadas a taller mecánico; posteriormente en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa en **agosto de 2025**, se constató que se trata de un inmueble vacío, con un automóvil estacionado en su interior, sin advertir actividades, maquinaria y/o herramienta, tampoco trabajadores relacionados con un taller mecánico , tal como se observa en las siguientes imágenes. -----



Fuente: Google maps febrero 2016



noviembre 2021



Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT
Agosto 2025

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en calle Villa Motolinia número 67 y/o L-3, colonia de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la **zonificación H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para **taller automotriz se encuentra prohibido**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero; mismo que conforme al reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa no se constataron actividades de taller mecánico.-----

2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

El artículo 189 de la **Ley Ambiental de la Ciudad de México**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran **prohibidas las emisiones de ruido**, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4094-SOT-1300

Del mismo modo, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la **Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013**, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas un límite máximo permisible de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.-----

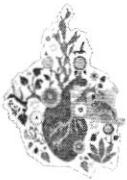
Para la atención de la denuncia presentada, en fecha 06 de agosto de 2025, personal adscrito a esta unidad administrativa acudió al sitio objeto de investigación, a realizar un reconocimiento de hechos en donde hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un inmueble preexistente con acceso vehicular, en el que no se percibieron emisiones sonoras ni vibraciones de ningún tipo. -----

En dicha diligencia se notificó el oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del inmueble investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, en respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 15 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como propietario del inmueble manifestó que el inmueble es de uso habitacional. -----

Asimismo, a efecto de atender el principio de exhaustividad en la investigación de la denuncia presentada, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una llamada telefónica el día 22 de julio de 2025 a la persona denunciante del expediente PAOT-2025-4094-SOT-1300, con el fin de realizar una cita para llevar a cabo la medición de ruido, por lo que levantó la respectiva acta circunstanciada, donde la persona denunciante mencionó que **las molestias por el ruido generado disminuyeron**, ya que retiraron la maquinaria, por lo que ya no requiere que se realice el estudio de emisiones sonoras. -----

En conclusión, durante el reconocimiento de hecho realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa no se percibieron emisiones sonoras o vibraciones al interior del predio ubicado en calle Villa Motolinia número 67 y/o L-3, colonia de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, toda vez que no se constataron actividades o personal relativo a un taller mecánico; no obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Administrador a llevar a cabo las acciones necesarias tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, donde el particular manifestó que el inmueble es de uso habitacional y que no cuenta con ningún tipo de equipo relacionado con mecánica automotriz.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4094-SOT-1300

México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Villa Motolinia número 67 y/o L-3, colonia de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero le corresponde **zonificación H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para taller automotriz se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en el inmueble objeto de investigación no se constataron actividades, personal herramientas y/o maquinaria relativas a taller mecánico. -----
3. Adicionalmente, una persona que se ostentó como propietario del inmueble manifestó que el predio es de uso habitacional y aportó evidencia fotográfica en la que se advierte que el inmueble se encuentra desocupado, señalando que el área de estacionamiento se usa únicamente para resguardo de autos propios. -----
4. No se constataron emisiones sonoras o vibraciones, si bien se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Administrador a llevar a cabo las acciones necesarias, tendientes a prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en las Normas referidas. -----
5. La persona denunciante, manifestó que las molestias por el ruido disminuyeron, ya que retiraron la maquinaria. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4094-SOT-1300

----- R E S U E L V E -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/MAZA/MTEM